明清遂安县房地产价格举证分析
——明清遂安县房地产买卖研究之四

沈炳尧

Based on a vast amount of information from local gazetteers, this essay examines the interaction between the commercial economy and the power of clans, economic and non-economic factors influencing real estate prices, and various features of patriarchal land ownership as reflected in the price of real estate during the Ming-Qing period in Suian county

明清遂安县房地产价格，是研究该县房地产买卖的核心课题。在遂安农业社会中，基地房屋和生产性土地同样是重要的生产资料或生活资料，或在生产力的物的要素中，或从资本转化的传统趋向，两者有着直接或间接的联系。并且在明清当地商品经济和宗族势力互动过程中，随着经济和社会群体价值观念的发展变化，作用于房地产商品的经济因素和非经济因素出现不同于土地商品的变化，使房地产价格内涵呈现从简单到复杂再趋于简单的功利化趋势。然而，与生产性土地价格变化的同趋性，显示出遂安房地产价格的封建晚期宗法土地所有制特征。

明清时期的遂安，邑人乡民家庭普遍追求的价值目标是田宅、财富和身份地位。其中田宅是占有财富的象征，是显示社会身份的重要标志。自明后期至清乾隆时期，除康熙朝数年间耿精忠焚掠、兵马屯聚此地外，没有出现全面的、大的战乱和灾荒[①]。随着这段历史时期浙西皖南社会秩序的稳定和商品经济的发展，遂安邑人乡民从敦族睦众逐渐竞趋于利，从"风犹近古"趋于奢侈。在聚族而居、重本务农的社会条件和心理环境制约下，有限度的财富流向，除加剧土地买卖外，同时流向显示身份或企盼光宗耀祖的浪费和奢侈，强化和加剧了族人家庭对消费性基地和房屋为主的房地产需求。现存契约表明，这一时期生产经营性的碓屋、店屋买卖较少，而住屋中特别是楼院房屋的建造和买卖较多，楼院的面积也逐渐扩大，房地产供求矛盾逐渐趋于尖锐[②]。在明清遂安房地产买卖从自耕农、半自耕农家庭之间发展为地方富户之间兼并的过程中，房地产的价格，日益取决于地方富户的购置需求。明清遂安县胡良棋等八户受买基地、房屋统计表和清代遂安县楼院住屋买卖情况统计表(见文末附表一、二)，显示出明后期至清乾隆时期，地方富户购置基地和住屋并重，所置楼院住屋的规模逐渐扩大。

明清遂安县房地产商品价格是经济因素和非经济因素综合作用的价格。应该指出，随着明清社会人身依附关系进一步松弛和经济关系的增强，浙江杭州"凡置买田宅，皆平价贸易，若度越疆公行占据者，辄为清议所摈"[③]。在同省严州府遂安县房地产买卖中，普遍出现订立经济性契约的现象。"价格是价值规律的表现。"[④]凝结在商品中一般的、无差别的人类劳动——经济因素，无疑对房地产价格起着决定性作用。在商品经济发展较慢，宗族组织和制度尚未完

善之时，社会流通资金相对较少，宗族家庭亦安于道德伦常的追求。风水地师为业主选择住基筹划兴建的觅龙点穴等花费既少，政治权势对房地产价格的影响亦甚微，因此，大致在经济价值基础上由较和缓的供求关系决定的各类基地的价格高低相差不多，明后期遂安基地价格即是如此（见表三），乡村店屋和住屋按“间”折算，价格也较为接近[⑤]。随着清康熙至乾隆时期商品经济和价值观念的发展变化，社会流通资金增多[⑥]，遂安各类家庭对房地产价值品位的需求提高，封建迷信意识和权势观念亦迅速膨胀。这些家庭在追求此前价值更高的房地产和周围环境的同时，非经济因素强化了对房地产价格的作用。

明清遂安县与毗邻的徽州府皆是崇尚堪舆之地。“风水之说，徽人尤重之”[⑦]。明清有不少从徽州搬迁遂安的大族[⑧]。文献记载，当地出现了余德、周望、倪以端、汪起鳌等众多堪舆师，“衢严名墓多其裁定”[⑨]，“徐俞彭诸大家争延堪舆，名重江左”[⑩]，或“世承其学”，传授有序；或编纂了《四元妙诀》、《地理要诀》等风水著作[⑪]。堪舆的对象不外乎阴阳两宅。遂俗“缓于营葬，移岁不举，此则溺于青鸟家言，即有至人终不足以破俗”。[⑫]随着习俗奢靡，时人对厝基风水寄予厚望，在下列租约中透露出承租人待家业兴隆甘愿增租加价的社会心理。

立租约人章鼎衍同弟鼎贤，今租到汪濡公祀边土名彭君实祖坟右边厝基壹大棺安厝故父起相公，当日面议租豆伍官升，其租每年遇熟送至上祀，不得短少，倘日后发福，再议加租。恐口无凭，立此租约存照。乾隆贰拾壹年十二月　日立租约章鼎衍　押　同弟章鼎贤　押　凭亲余定侯　押　余望亭　押　堂兄章培五　押　族侄章传人　押　亲余于伦　押[⑬]

在实用功利、价值观念和迷信心理支配下，遂安邑人乡民家庭从阴宅到阳宅的择址兴建无不讲究风水。汪氏族人于“康熙甲申年原改造茶堂，竖做两层，以致将倾”，至乾隆六年九月，“查来年山向大利，邀集合门人等商议重造”[⑭]。“君子营建宫室，宗庙为先，诚以祖宗发源之地，支派皆源于兹”[⑮]。族中宗祠处于至高无上的地位，使“族人阳宇四面圈位，以便男妇共祀其先”[⑯]。圈靠的族人住屋体形高于祠堂祀屋，理所当然地为族人风水观念所不容，乾隆十七年十月遂安县方云鹤为祀屋砌墙立字载：

立字侄孙云鹤，今因身住屋竖造朝堂靠昉祀厅屋后壁砖墙，但因身屋高耸，祀墙低矮，身欲备砖寄找，祀内不允，当凭宗族劝谕，祀内照后壁旧墙备砖自砌，恁凭身屋靠壁，永相和好，并无异言。恐口难信，立此存照。

祀内结墙，身于墙上用水牵叠把，日后不得因用牵混争祀内墙壁。又照。再五笔。

乾隆十七年十月　日立字侄孙云鹤　押　凭宗方右廷　押　宋文　押　族　懋明　押　廷瑞　押　代书宗方再五　押[⑰]

因此，邑人乡民为避凶趋吉，在择基营建中不惜堪舆和祭祀等花费。在现存乾隆朝以降遂安部分基地房屋卖契中载有花红钱，从与其有联系的坟地推批和造坟帐单分析，此属堪舆后酬谢地师的费用[⑱]。契约表明，这类房地产的卖主买主大多属族内，同宗共祖的家族观念，更易使觅龙点穴和按风水相法营建而提高的房地产商品价格得到认同而接受。乾隆十二年十二月遂安县胡义凤卖基地红契载：

立卖契人堂侄胡义凤，今为无钱使用，自情愿今将土（名）屋后受主新屋门前基地壹片，计税壹分柒厘（笔者按：此处残缺）地，西至睦仁厕所，北至受主基地，四至内一尽各处众等带大路出入来往，不得争端，出卖与堂叔光侯，面议实得价银壹拾肆两足。其银即日收足，其基地听凭受主竖造楼房屋。其花红在内，再不另立推约。其税听凭向经承过割完粮，不得阻留。恐口难信，立此文书存照。乾隆拾贰年十二月　日立契人胡义凤　押　凭叔胡松仁　押　依口代

书亲人吴之试笔[19]

随着经济发展和宗族的强盛，在遂安较多地出现弃义取利行为。出现为石砌台阁门楼，凭藉自身绅衿身份在他姓"祖坟来龙打石"[20]，出现仗依族大势众，先以虚基出卖受价，继而将冷棺摆占买主厅堂的纠纷[21]。政治强力影响着房地产价格。乾隆四十五年十二月遂安县吴姚氏为恃衿助凶号叩究檄事具呈载：

具呈。吴姚氏为恃衿助凶号叩究檄事。痛氏家贫子幼，孤苦零落，屡被堂侄吴维祖等藉富将夫吴肇祚欺凌不堪，又仗伊子吴鸿飞青衿、伊父生员吴兰袍庇，形同狼虎，于乾隆二十八年谋骗夫基短价二十两零，抗置不付。谅夫卵莫石敌，胆敢将基地竖造大厦。三十七年，夫因葬父缺资，哭投族长吴之进向伊理论，奈伊又设计嘱吴守祖作中说谈，令夫将楼房住屋内丁字地平间一统到顶三间典卖与伊堆稻，议价钱十五两零，当即付钱五两，余钱称陆续一并清还。奈夫无度，往常邑肩挑生理，伊许称应付氏家日食，不期族长物故，殊伊仅付钱二两五钱，余欠置之不耳。氏夫于本月归家向取，讵吴鸿飞、吴兰恃衿助威，吴维祖等将夫凶殴，受伤沉重，当即抬县控禀在案，维祖反将父扮伤抵制。似此欺凌，不叩拘究，夫命难保，为此，迫叩师台太爷作主，恩赏究檄，阴功万代。上呈。乾隆四十五年十二月廿三日具呈吴姚氏　状[22]

上述具呈表明，乾隆时遂安部分契载的房地卖产和卖价，并非实产实价。当地绅衿豪右仗依绅权族势巧取豪夺，使实际价格较契价升高或降低。笔者认为，正因为经济因素和非经济因素的综合作用，使康乾时期遂安各类房地产价格呈现极为高低错落的现象(见表三至七)。

表中可见，随着明后期至清乾隆朝商品经济和价值观念发展变化逐渐加速，遂安各类基地、楼院住屋、店屋商品价格普遍上涨。极少数属龙脉真穴的住基，一方面似因地师考察山水、踏勘地形糜费较多，另一方面似是业主由此确认其更具有呵护身家趋吉显贵的神的作用，因此价格特别高昂，显示出非经济因素对基地价格作用的增强。如若比较基地和其他各类房地产价格，即使把乾隆朝各起城镇店屋卖价全部折算成该屋所占基地的亩价，仍然大体低于同朝乡村中等基地的亩价。鉴于明清遂安城镇店屋和乡村住屋大体属三合院、四合院砖木结构[23]，因此试将城镇店屋和乡村楼院住屋的正间、丁字间各起卖价皆折算成所占基地的亩价进行比较，后类亩价大体高于前类。清康乾时期遂安商品经济的发展，虽使观念中以末致富成为士农工商各类家庭成员的共识，在现存这时期遂安3件分家书中，能断定农商相兼家庭的分家书有2件[24]，至乾隆时，"士子亦以治生为急"[25]，但是从上述两项比较似大体可见当地各类家庭房地产生产性需求并未远远超过消费性需求，至清后期亦是如此。

从明后期至清乾隆朝，生产性土地亦是遂安邑人乡民家庭热衷购置的对象，价格亦呈现上涨趋势。以田为例，各朝平均亩价：明嘉靖朝纹银4.86两(现存契约2件，据折算的最低、最高亩价分别是4.5两、5两)，万历3.36两(2件，3.13两、3.67两)，天启4.13两(5件，3.6两、6.25两)，崇祯4.87两(13件，3.96两、7两)，清顺治6.90两(5件，5两、13两)，康熙5.31两(33件，3两、21.5两)，雍正4两(2件，皆4两)，乾隆12.90两(61件，4两、48.5两)[26]。平均亩价远较同时期遂安基地平均亩价上涨幅度低。各朝基地最低和最高亩价的变化幅度远较田价变化幅度大。这时期各朝各起基地亩价皆高于同朝田业最低亩价，其中大部分在田业最高亩价之上。清后期亦相似。毗邻遂安的徽州府休宁县"乡田有百金之亩，厘地有十金之步，皆以为基，非黍田也。"[27]亦呈现基地价高于田价的现象，笔者认为之所以如此，实际上是作用于两类卖产的因素强弱不同所致。

生产性土地商品价格亦受经济因素和非经济因素作用。在浙博现存乾隆朝遂安诉讼具呈

中政治权势影响田价的现象多有记载，但堪舆并不涉及生产性土地，在现存明清遂安土地卖契中亦无花红钱记载。在明清金衢严一带，生产性土地的买卖，或称“卖租”[28]，表明土地价格大致是土地所提供的地租的购买价格。明清时期中国的农业生产技术变化不大，单位面积产量的提高极有限，因此，各契中田租势必限制于较低的产量之内，田价就相应较低。基地则无产量限度的制约。统计数据表明，从清顺治至乾隆时期，随着田业平均亩价的上涨，以租佃制为主体的平均年租量亦相应增高[29]，因此这一时期经济因素对基地和田业皆起决定性作用的状况下，与基地比较、生产性土地价格较多的是经济因素作用的结果。然而明后期至清乾隆朝，遂安各类房地产和田业价格变化的相同趋势，似显示出时人群体价值取向中房地产和生产性土地的互补性，由此大体构成遂安农业社会中以生产性土地为主体的生产生活资料的统一体。

嘉道以降，浙西皖南经济衰退，遂安房地产供求矛盾亦趋于缓和[30]。当地风俗由奢侈逐渐趋于简朴，以致道光时“鸦片烟流毒中国，设馆诱人吃烟者，郡县皆然。惟严州民尚古朴，见吃烟者人皆恶之，故尚未有烟馆”[31]。遂安城镇乡村房屋的建造远较前朝减少，现存契约所载基地房屋卖产的来源多系“祖遗”，自建或同辈人建造的房屋卖产少见[32]。浙博现存清后期遂安县田宅诉讼具呈远远少于乾隆朝，亦是佐证。因此房地产价格似大致由经济因素所决定。这时期在房地产买卖中出现地主富户之间的兼并，其购置需求中，与房屋建造较少相应的基地需求较少、较热衷于购置楼院住屋，规模更趋扩大。因此，随着卖主买主身份地位和购置需求的变化，房地产中特别是楼院住屋、店屋价格呈现大幅度上涨趋势。

清后期遂安基地平均亩价呈上涨趋势，但各起亩价皆低于乾隆朝较高的基地亩价。

遂安县乡村楼院住屋的正间、丁字间和平屋、厕所、牛栏之类的价格呈现不同状况。表二显示出该时期楼院住屋中部分厅堂甚至厅堂全业买卖增多趋势，与地方富户卖主买主家庭经济状况、政治地位相适应的这类厅堂经济价值势必较高，如道光二十八年三月遂安县洪期昭收屋价字载：

立收字期昭，原身出有土名沙塘源坐北朝南进德堂油漆楼房屋一座，计三间两丁两廊，朝堂一廊，又及西边大门横屋三间，四至装成木料、砖墙各等项，契已注明，不必再述。今收到族叔积功名下契内价并找价花红共计七中钱文壹佰两足。其钱当即自身收足。其楼房屋并横屋三面交割，听凭受主照契管业居住，本身并无异言。欲后有凭，立此收字永远存照。道光二十八年三月　日立收字期昭　押　凭胞兄期明　押　期日　押　胞侄永成　押　房叔际银　押　房兄天球笔[33]

这是起有堂名，标志业主具有较高身份的楼院住屋买卖。在同治十一年遂安县业户毛亨益收受房屋的记载中，有“土名柴家弄”“西边油漆三间穿(圈)堂厅面一堂”字样[34]，为现存乾隆及以前时期契约中所未见。从楼院住屋的正间、丁字间卖产占地面积分析，亦系住屋中体形较高大者(见表四、五)，功能用途较大[35]，因此这类经济价值较高的住屋商品价格势必较高。

同时期乡村平屋、厕所、牛栏之类与地主富户殷实家庭的经济状况、政治地位联系相对薄弱，功能用途不大[36]，因此价格并未上涨。

与嘉庆道光以降遂安乡村楼院住屋价格上涨的趋势相同，城镇店屋价格似呈上涨趋势。这时期，虽然遂安商业不复有乾隆朝之鼎盛[37]，现存该时期遂安 9 件分家书中载明农商相兼的家庭仅 2 件，比例明显少于此前时期[38]，嘉道以降城镇店屋的总体规模亦大体上小于乾隆朝[39]。然而，随着遂安房地产买卖中卖主买主的变化，少数地主富户实际上拥有较前朝更强的经济实力，他们对店屋经济价值追求的标准较高。因此，在经济价值基础上供求关系决定的店屋商品

价格势必呈上涨趋势。这可以从以下几方面看出：一、清后期的价格大体上高于以前时期，显示出包括基地连店屋的价格上涨；二、与乾隆朝状况相异的是，嘉道以降店屋连所占基地的卖价折算成的店基亩价大体高于乡村基地亩价；城镇店屋和乡村楼院住屋的正间、丁字间卖价全部折算成所占基地的亩价，两类价格互有上下。由此，似显示出清后期遂安房地产价格中，因风水神权观念的弱化，住基堪舆中靡费减少和商业经营等生产性需求有限度的增强。表一中，同治光绪朝业主毛亨益总计购屋35次，其中购置店屋、栈房、油车屋计20次，生产经营性房屋占有较大比例，为前朝契约文书中所未见，即是佐证。这一时期，中国逐渐被卷入世界资本主义漩涡，遂安当地经济虽然衰退，但从宏观而言，该县与外界经济联系在某些方面得以加强。以稻谷商品为例，遂安山多田少，地瘠民贫。随着商品经济的发展，人口增多，当地粮食日益紧缺。每百斤稻谷价银：康熙朝计0.6两纹银，至雍正为0.62两，乾隆前中期大致为1.5两，至乾隆后期值2.6两纹银；至清后期，嘉庆时每百斤降至2两、2.24两、1.8两，至道光为2两、2.3两，至咸丰为2.2两、3.09两，至光绪为1.9两、2.4两、1.87两、2.4两[40]。清后期遂安人口增长、田地粮食产量下降，而稻谷价格大体低于乾隆后期，正显示出粮食商品在当地流通增多而抑制了粮价上涨。粮食是清中期以降中国市场上交换数量最大的商品之一，粮食等商品交换的扩大必然促使观念更趋功利化，从而使房地产商品价格呈现上述现象。

这时期，生产性土地买卖更趋盛行。仍以田为例，田价继续上涨。嘉庆至光绪各朝田业平均亩价：嘉庆朝纹银18.86两（现存契约21件，最低、最高亩价分别是：4两、50两），道光22.35两（29件，8.7两、60两），咸丰23.14两（6件，5两、37.5两），同治6.37两（11件，2.15两、26.7两），光绪18.28两（6件，13.48两、43.75两）[41]。清后期各朝乡村基地亩价虽然皆高于田业最低亩价，但如以道光朝作比较，乡村基地最高与最低亩价的变化幅度明显小于田业同类变化幅度，这一现象恰恰与前时期的状况相异。上述清后期遂安稻谷价格既然呈现涨落较为平稳的变化趋势，同时该县田业年亩租量亦大体呈下降趋势[42]，但直至咸丰朝为止，田价反而大幅度上涨，咸同之际兵燹后，田价又较快上涨。与房地产比较，似显示出清后期在经济因素对两类卖产皆起决定性作用的状况下，非经济因素对田业等生产性土地价格的作用被有限度地强化。

其实，在传统农业社会中，土地是人们占有财富的主要体现和增殖财富的主要源泉，在明清遂安并不例外。宋元以来，“土田，衣食之源”[43]，“守田者不饥”[44]，“凡置产业，自当以土地为上”[45]。以致在清初杭州时人有如下重田轻宅之议：“杭民半多商贾，耳目侈声色之好，口腹恣刍豢之味，峻宇雕墙，履丝曳缟，冠婚丧祭，宴饮酬酢，无不踵事增华，虽素封之家，不出数年立见萧索，总由屋多田少根本不固所致也。”[46]上述明后期至清末遂安田价表明，遂安邑人乡民对财富来源的共识不仅未改变，而且随着清后期当地经济衰退和农业过密化[47]的进程，在传统价值观念驱使下，有限的社会流通资金大部分向生产性土地回归，加速转化为封建地权。而房地产买卖则较为冷落，以致民国前期，遂安“乡村屋多遗产，或自建，鲜赁居者，城市略异”[48]。在明清遂安农业社会中，生产性土地是较房地产更为重要的生产资料。从现存遂安房地产卖契和誊契簿、土地推收册等分析，明清遂安交易的房地产商品，一类是乡村住基、住屋，占大多数；另一类是城镇乡村的店屋、碓屋、纸熇　槽屋、油车屋、栈房等，数量较少。购买后一类房地产，固然作为手工业、商业资本，在商品经济迅速发展时期，凭借这类资本有可能扩大再生产。但在清后期，随着遂安经济衰退，田价上涨，为维持简单再生产或扩大再生产的房地产买卖数量势必有限，积累的部分甚至大部分手工业商业资本不可能摆脱购置生产性土地的传统趋向。

在实用功利性逐渐增强的遂安农业社会中，无论是房地产还是生产性土地的占有，其目的之一即是出租经营。据对现存清代基地、住屋、店屋和田业的卖价与年租量之比的分析，房地产购买年为2.97—10年，其中多数为5—10年。而同时期田业购买年为0.78—4.63年，其中多数是3.08—4.63年[49]。由此可见，清代遂安田业较房地产租额高。在明清遂安县地主制经济占主导地位的契约租佃制，乃是以攫取佃农剩余劳动甚至必要劳动的封建租佃制，因此，上述两类房地产的买卖，或是部分地间接地转化为生产性土地，或是直接地补充和完善了当地社会中以生产性土地为主体的房地产生产、生活资料，以维持传统农业的生产和再生产。总而言之，正是封建晚期低下的生产力水平限制了商品经济的发展，使之不可能突破包括以宗族关系为特征的各种复杂的社会关系而改变生产方式，最终限制了社会价值观念质的更新，由此决定了经济因素和非经济因素对本质上作为财富和社会地位象征的房地产商品价格的作用，使遂安县房地产价格显示出封建宗法土地所有制特征。要言之，明清遂安县房地产价格，是属封建宗法性房地产价格。

附表：明清遂安县胡良棋等业户受买基地房屋统计表(表一)

朝代	户主	受买基地	受买房屋	资料来源
万历	胡良棋	1		胡良棋誊契簿第17号
康熙	丰仪之	4	3(皆碓屋)	丰仪之誊契簿第15、17、19、23、9、22、25号。
	章仁元	2		章仁元誊契簿第76、62号。
雍正	章仁元	1		章仁元誊契簿第14号。
乾隆	胡光侯		3	胡光侯簿第66、69、70号。
	余承敬	4	15	余承敬誊契簿第115、138、144、154,253、125、130、134、140、141、146、151、153、155、156、168、171、172、188号。
嘉庆	方天赐		3	方天赐誊契簿第7、14、15号。
道光	方天赐	3	2	方天赐誊契簿第30、31、33,36、41号。
	洪积功		4	洪积功誊契簿第5、8号，另有2件未编号。
同治	毛亨益	4	9(其中店屋1)	同治光绪朝遂安某地推收册
光绪	毛亨益	15	26(其中店屋17、栈房1、油车屋1)	同治光绪朝遂安某地推收册
合计		34	65	

清代遂安县楼院住屋买卖情况统计表(表二)

卖产分类 / 分朝小计 / 朝代	分朝小计	全业厅堂	部分厅堂	正间	丁字间	天井	花园	资料来源
顺治	1						1	花园:浙博 3342 号(以下略浙博两字)
康熙	6		3	2	1			部分厅堂:3495 号,丰仪之簿 2 次。正间:4358、3962 号。丁字间:2951 号。
雍正	2	1	1					全业厅堂:2720 号。部分厅堂:章仁元簿 1 次。
乾隆	17		7	6	3	1		部分厅堂:4321、6448、5788、7488 号,余承敬簿 3 次。正间:5629、3099 号,余承敬簿 3 次,胡光侯簿 1 次。丁字间:余承敬簿 2 次,胡光侯簿 1 次。天井:余承敬簿 1 次。
嘉庆	10	1	4	4	1			全业厅堂:8676 号。部分厅堂:4702、8711 号,方天赐簿 2 次。正间:3325、6519、8683 号,方天赐簿 1 次。丁字间:6273 号。
道光	11	3	5	1	2			全业厅堂:3401、8686 号,洪积功簿 1 次。部分厅堂:3481 号,方天赐簿 2 次,洪积功簿 2 次。正间:8688 号。丁字间:6661 号,洪积功簿 1 次。
咸丰	1			1				正间:8724 号。
同治	8	3	5					全业厅堂:同治光绪遂安某地推收册 3 次。部分厅堂:同治光绪遂安某地推收册 5 次。
光绪	10	3	6		1			全业厅堂:同治光绪遂安某地推收册 3 次。部分厅堂:2902、5564 号,同治光绪遂安某地推收册 4 次。丁字间:5756 号。
合计	66	11	31	14	8	1	1	

注:表一、表二单位以次计算

明清遂安县屋基买卖情况登记表(表三)

立契时间	契名	卖因	买主	面积(亩)	价格(两)	亩价(两)	平均亩价(两)	资料来源
万历 36.3	胡良理卖基地红契	无钱使用	族兄 胡良祺	0.1	0.85	8.5	8.09	浙博 6653 号
万历 36.10	胡良信卖基地红契	无钱使用	族侄 胡应时	0.015	0.08	5.33		浙博 5963 号
崇祯 2.2	胡八卖基地契	无子,痛思 年老无棺	族侄 胡应彩	0.04	0.8	20	16.5	浙博 5548 号
崇祯 2.2	胡八卖基地红契	无子,痛思 年老无备	族侄 胡应彩	0.04	0.5	12.5		浙博 18001 号
顺治 13.12	张凤德等卖住屋基契	未载	亲人 胡边	0.2	10	50	50	浙博 3342 号
康熙 25.4	章一寿等卖屋基地契	未载	章一和	0.06	0.7	11.7	10.98	章仁元簿 76 号
康熙 29.9	裕德堂众祠族人章一寿等便基地契	钱粮无办	族内人 章一和等	0.335	1.2	3.6		章仁元簿 62 号
康熙 30.3	洪祖传卖基地红契	未载	侄边	0.03	1	33.3		浙博 5740 号
康熙 48.2	丰光一等卖屋基地红契	未载	侄 丰仪之	0.1	0.8	8		丰仪之簿
康熙 48.4	丰光三等卖基地红契	饭食无办	族侄 丰仪之	0.1	0.8	8		丰仪之簿
康熙 50.10	丰光巳等卖菜园基地契	不幸母丧 棺材无备	侄孙 丰仪之	0.15	4	26.67		丰仪之簿
康熙 50.12	胡起祥卖空地红契	无钱使用	堂侄 胡斌仁	0.012	0.14	12		浙博 6196 号
雍正 4.9	章滋德便空基地契	未载	兄 章弘仁	0.06	1.4	23.3	23.3	章仁元簿 14 号
乾隆 4.1	胡双龙便基地契	无钱用度	堂兄 胡光侯	0.03	4.5	150		浙博 6444 号
乾隆 7.5	胡睦仁便基地红契	向山 不能凑方	堂弟 胡光侯	0.0416	5.5	132.2		浙博 4302 号
乾隆 12.12	胡义凤卖基地红契	无钱使用	堂叔 胡光侯	0.17	14	82		浙博 6427 号
乾隆 16.8 16·8	方景祥便屋基地契 方景祥推屋基地约	未载	侄 方天赐	0.0075	2 2	533.3		方天赐簿
乾隆 49.3	叶余氏卖基地红契	叔故 缺少资费	亲人 余承敬	0.02	14	700		余承敬簿 115 号

立契时间	契名	卖因	买主	面积(亩)	价格(两)	亩价(两)	平均亩价(两)	资料来源
乾隆 49.12	姚日升便基田契	未载	洪边	0.6	18	30	51.83	浙博 6792 号
乾隆 53.3 53.3 53.5	方加孙卖基地契 方加孙推基地约 方加孙收基价字	未载	侄 方德思	0.01354	0.4 0.4 1.6	118.2		方德思簿
乾隆 53.12	叶广卿便基地红契	未载	亲人 余承敬	0.05	10	200		余承敬簿 138 号
乾隆 54.2	叶起槅卖基地红契	未载	亲人 余承敬	0.04	8	200		余承敬簿 144 号
乾隆 17.12	王尚龙卖基地契	未载	兄边	0.04	15	375		浙博 5626 号
乾隆 19.2	胡义廷等便基地红契	未载	堂叔 胡光侯	0.17	18	105.9		浙博 6419 号
乾隆 36.9	王政鸦卖基地石坦契	未载	兄边	0.1	2	20		浙博 6011 号
乾隆 36.9	王方氏卖菜园晒坦地红契	未载	族叔	0.1	2	20		浙博 5179 号
乾隆 56.10	叶光玉等便空基地红契	未载	亲邻 余承敬	0.05	7	140		余承敬簿 154 号
嘉庆 4.9 4.9	曹志璧卖基地红契 曹志璧推基地约	无钱使用	房侄 曹士遒	0.08	6 6	51.2	51.2	浙博 8513 号 8514 号
道光 9.3 9.3	方张氏等卖空白基地契 方张氏等推空白基地约	未载	房兄 方天赐	0.01	0.4 0.4	80		方天赐簿 30 号
道光 9.12 9.12	方张氏等卖空白基地契 方张氏等推空白基地约	夫故 缺少资费	房叔 方天赐	0.02	1 1	100		方天赐簿 31 号
道光 10.12	方张氏等卖空白基地契推	未载	房伯 方天赐	0.005	0.4	80		方天赐簿 33 号
道光 10.12 10.12	蒋昌意等卖屋基契推 蒋昌意等找屋基价花红批	今因乏用	房叔 蒋明厚	0.03	3 3	200		浙博 8696 号 8695 号
道光 12.12	蒋斯俟卖基地契推	今因乏用	房叔 蒋昌岂	0.03	2	66.7		浙博 8643 号
道光 28.11	汪昌贻卖墙围基地契推	无钱使用	族侄 汪兆彩	0.03	2.2	73.33		浙博 3452 号
光绪 30.12	世汉卖推石坦、菜园、路契	无钱应用	族侄 枝焕	0.33	6.59	19.97	19.97	浙博 8584 号

清代遂安县楼院住屋的正间买卖情况登记表(表四)

立契时间	契名	卖因	买主	所卖正间数量	卖产占地面积(厘)	每间占地面积(厘)	卖价(两)	平均每间价格(两)	卖价折算的所占基地亩价(两)	资料来源
康熙 51.2	丰光巳等卖屋红契	清明无办	族侄孙茂章等	承祖遗有正屋上半堂三间,又后堂前一间。	14	3.5	28	7	200	丰仪之簿
康熙 61.1 61.1	胡缙仁卖屋红契 胡缙仁推屋约	无钱使用	堂弟斌仁	祖遗阄分身该半堂内楼上楼正正间二间。	4	4	10	5	250	浙博 4358 号
乾隆 18.3	王元龙卖屋红契	钱粮缺食无措	任边	勾分住底屋二间,并四围砖墙,随身基地弄堂。	5	2.5	10	5	200	浙博 3308 号
乾隆 21.2	吴天苟卖屋契	未载	亲人胡光侯	三间二丁内边正间壹个,并大路出入来往。	3	3	2.5	2.5	83.33	胡光侯簿 69 号
乾隆 31.2	吴天苟卖屋契	未载	亲人胡光侯	三间二丁内边正间壹个,并大路出入来往。	3	3	2.5	2.5	83.33	胡光侯簿 69 号
乾隆 31.2	汪衍瑞等便屋红契	未载	兄边	地平间壹个连楼上丁字一个。	3	3	8	约 4	266.67	浙博 4321 号
乾隆 51.11	任黄氏便屋契	未载	余承敬	三间二丁楼屋壹堂,身该应股上手正间壹个。	5	5	5	5	100	余承敬簿 130 号
乾隆 57.12	叶徐氏卖屋契	衣食无办	余承敬	厅东住屋一堂,内拨东首上下两间。	4	4	5	2.5	125	余承敬簿 168 号
乾隆 59.3	童宋氏等卖屋契	粮食无办	亲人余承敬	三间一丁楼屋壹堂,身该应股坐落东首地面正间一个。	5	5	4	4	80	余承敬簿 188 号
嘉庆 10.9	陈殿英便屋契	未载	亲人方边	祖遗五间二丁厅屋乙堂,身该应股左边半堂内出左边正间上下二间。	5	5	12	6	240	浙博 8683 号
咸丰 11.3	裔孙年礼卖屋契推	未载	瑄公祀内	三间二丁屋内东向正间一间。	4	4	9	9	225	浙博 8724 号

清代遂安县楼院住屋的丁字间买卖情况登记表(表五)

立契时间	契名	卖因	买主	所卖丁字间数量	卖产占地面积(厘)	每间占地面积(厘)	卖价(两)	平均每间价格(两)	卖价折算的所占基地亩价(两)	资料来源
康熙 57.11	胡晋仁卖屋红契	未载	堂弟 斌仁	祖遗阄分房屋壹堂叁间贰丁带樑廊楼梯内丁字壹间。	3	3	5.5	5.5	183.33	浙博 2951 号
乾隆 21.12 21.12	吴之法卖屋契 吴之法推屋约	未载	亲人 胡光倈	房屋三间二丁内丁字壹间。	3	3	6.8	6.8	226.67	胡光倈簿 70 号
乾隆 50.4 50.4	任缵先便屋契 任缵先推屋约	未载	亲人 余承敬	住屋三间二丁左手丁字地面间一个。	3	3	6	6	200	余承敬簿 125 号
乾隆 56.12	余俊修便屋红契	未载	弟 余承敬	楼下丁字间壹个。	2.5	2.5	30	30	1200	余承敬簿 155 号
道光 22.2	汪连衍卖屋契推	口食无度	房兄 汪连和	三间二丁内前堂西边一丁字。	4	4	17	17	425	浙博 6661 号
光绪 30.1	姜王氏卖推屋契	缺少饭本日食难度	堂侄 朝铭	祖屋三间二丁楼屋一堂内左边丁字间一间。	3	3	40	40	1333.33	浙博 2902 号
光绪 32.3	姜王氏卖推屋契	未载	亲人 余遇友	祖遗三间二丁楼屋一堂值左边丁字间一间。	5	5	3.9	3.9	78	浙博 5756 号

清代遂安县楼院住屋的天井买卖登记表(表六)

立契时间	契名	卖因	买主	所卖天井数量	卖产占地面积(厘)	每个占地面积(厘)	卖价(两)	平均每个价格(两)	卖价折算的所占基地亩价(两)	资料来源
乾隆 53.12	陆宗尧等卖屋红契	未载	余承敬	三间二丁楼房屋一堂内明堂台一个,大四股身等该得四股之三。	1.5	2	3	4	200	余承敬簿 140 号

清代遂安县城镇店屋买卖统计表(表七)

立契时间	契名	买主	卖产占店屋整体的股份	卖产占地面积(亩)	卖价(两)	卖价折算的所占基地亩价(两)	资料来源
康熙 35.12 38.11	余尚公等卖店屋红契 余尚公等推店屋约	亲人 姚边	承祖在城有土名北街纯孝坊康字号店屋壹所，共计四进，身同弟共应股十六股之一。	0.0833	22 2.5	294.12	浙博 6208 号
乾隆 19.2 19.2	方引儒卖店屋红契 方引儒推店屋约	宗家 象奇	原受土名北街纯孝坊土库店屋壹所，内外共四进，身该应股式股。	0.465	40 10	107.53	浙博 5567 号
乾隆 34.10	方象琦卖店屋红契	姚边	原受土名北街纯孝坊康字号店屋壹所，共计四进，身该八股之一。	0.2325	21	90.32	浙博 6518 号
乾隆 34.10	余治臣等便店屋红契	亲人 姚边	原有土名北街纯孝坊康字号店屋壹所，共四进，身众共该应股八股之一，于一股内该应股三股之一。	0.1	7	70	浙博 3498 号
乾隆 34.12	毛安序便店屋红契	姚边	北街店屋壹所，计四进，土名纯孝坊，共计基地柒分零。身应分该廿四股之九，共计基地贰分柒厘。	0.27	28	103.70	浙博 6922 号
乾隆 35.5	余西园便店屋红契	亲人 姚边	父遗原受土名北街纯孝坊店屋壹堂，共前后四进，身该应股基地税贰分陆厘。	0.26	26.6	102.31	浙博 6935 号
嘉庆 18.11 18.12	黄敬占卖屋红契 黄敬占推屋约	洪边	关分土名南街阜民坊店面楼屋壹堂，及后平屋厨房贰间，左边小厅楼屋壹堂，以及门楼至街，并无井明堂，共计基地三分，身应股三股之一。	0.10	55.46 (72.1 千文折算)	554.6	浙博 4369 号
嘉庆 20.12	余商佃推店屋约	洪边	原受姚边土名文魁坊临街店面一进，五间圞堂大厅楼屋一堂，厅后楼屋五间两丁楼屋乙堂，三层晒晾楼屋后空基乙片，厨房一所，内有猪栏厕所，身该左边半堂。	0.60	80.77 (105 千文折算)	134.62	浙博 4304 号
光绪 30.12	毛安吉卖推店屋红契	王商承	祖遗产业分受土名狮城北街四间一厢店屋壹堂，现开顺兴和字号，计基地税二分五厘。	0.25	248	992	浙博 8771 号

白银 1 两合制钱 1300 余(闽浙)，据彭信威著《中国货币史》第 831 页，上海人民出版社 1965 年版。

①民国《遂安县志》卷八武备志，卷九杂志·灾异。

②㉚㊲见拙作《明清遂安县房地产买卖》，刊于《中国社会经济史研究》1995年第4期。

③雍正《浙江通志》卷九十九风俗上，引万历《杭州府志》。

④《列宁全集》第20卷第194页。

⑤5571号隆庆二年十一月遂安县胡良伦卖屋契载："将自己承分数屋数上数下二间""一尽房伯胡志伯边"，"价银贰两叁钱正"。6120号崇祯十年七月遂安县杨可受卖店屋契载："将店房屋三间"，"出卖与亲人胡边为业"，"价纹银叁两正"。两契皆浙江博物馆藏。

⑥据康熙《遂安县志》卷三食货志和乾隆《遂安县志》卷三食货志载：康熙时遂安当税银十两，当铺二名；乾隆时该县当税银五十五两，当铺增至十一名。

⑦《寄园寄所寄》卷十一引《稗史》。

⑧3510号崇祯十七年遂安县汪一本堂宗谱序文抄白载："始祖化清公系婺源大坂汪氏六十一代之裔，避宦游猎迁居兹土，传今二十余世，蕃衍颇盛"。浙江博物馆藏。

⑨⑩⑪民国《遂安县志》卷七人物志·方伎。

⑫万历《遂安县志》方舆志·附风俗。

⑬未编号乾隆二十一年十二月遂安县章鼎衔等租厝基约，浙江博物馆藏。

⑭未编号乾隆六年九月遂安县汪氏嗣孙如嵩等修造祀屋议约，浙江博物馆藏。

⑮《阳宅会心集》卷上宗祠说。

⑯《宅谱指要》卷四宗祠。

⑰8470号乾隆十七年十月遂安县方云鹏为祀屋砌墙立字，浙江博物馆藏。

⑱乾隆遂安县余姓祭祀帐簿中载乾隆十年二月余桂茂等风水山推批："其价下产花红银是身一并收讫"。同簿丧葬祭奠帐单载："乾隆拾年九月用帐开后：""一用银贰拾肆两风水地正价"，"一用银捌钱花红"，"一用银捌钱杨先生利市，一用银叁两送杨先生谢金"，"一用银捌钱送杨先生利市树坟门"。据同簿乾隆十年二月余桂茂等卖风水山契载，杨先生即"江右地师杨峻上"。

⑲6427号乾隆十二年十二月遂安县胡义凤卖基地红契，浙江博物馆藏。

⑳6953号乾隆五十年三月初六日遂安县范聚玉为凿龙残塚叩详法究事具告，浙江博物馆藏。

㉑5586号乾隆四十八年五月十一日遂安县陈光淳为抬棺欺占贿搁抗移叩详究革事具告，浙江博物馆藏。

㉒4667号乾隆四十五年二十月廿三日遂安县吴姚氏为恃衿助凶号叩究扳事具呈，浙江博物馆藏。

㉓㉟㊱㊴见拙作《明清遂安县、徽州府房屋结构功能的比较研究》，刊于《东方博物》1995年创刊号。

㉔农商相兼家庭的分家书：10634号雍正六年四月遂安县余俊征等阄书，乾隆四十四年九月遂安县余储、佐、栋、佟、偁、傲、分关，浙江博物馆藏。

㉕乾隆《遂安县志》卷十艺文志·记，吴培源《义学记》，据同书卷四官师志载，吴培源是乾隆十三年遂安知县。

㉖明嘉靖至清乾隆遂安县卖田契，皆浙江博物馆藏。

㉗万历《休宁县志》舆地志·风俗。

㉘如13158号雍正十一年十二月东阳县侄孙耀先卖田红契载："今因缺用，自愿央中将己田一处，坐落土名大后金斯脚仲盎叔佃(田?)内拍租壹拾伍秤"。该契浙江博物馆藏。

㉙㊷㊾见拙作《再论明清遂安县房地产价格》，未发表。

㉛[清]段光清《镜湖自撰年谱》第14页，中华书局1960年版。

㉜见拙作《明清遂安县房地产买卖商品化特征》，刊于《浙江学刊》1996年第1期。

㉝3401号道光二十八年三月遂安县洪期昭收屋价字，浙江博物馆藏。

㉞同治光绪遂安县土地赋税推收册。

㊳农商相兼家庭的分家书：5132号咸丰六年十二月遂安县周镇圭、成璋关分，同治七年六月遂安县余承德同子分阄书，浙江博物馆藏。

㊵清康熙至光绪遂安县每百斤稻谷价格资料，依次据：6197号康熙四十七年四月遂安县汪震亨卖屋契。5154号雍正九年分遂安县采卖平粜谷石呈报册。乾隆遂安县余承敬誊契簿中乾隆三十四年十二月叶起梓等卖田契，乾隆五十九年五月童文䓷等卖田契，6058号嘉庆遂安县汪氏祀产收租及祭祀帐单中嘉庆十四年十月初六日记载，嘉庆十六年记载。5123号嘉庆遂安县敬爱堂赵列神主出入帐目并粗工匠工册中，嘉庆二十二年七月十六日记载。5134号道光遂安县慈峰李永思堂收归钱文并粮食价文清簿中，道光四年九月初七记载，道光四年终记载。5153号咸丰至光绪遂安县余姓租簿中咸丰十年四月记载，咸丰十一年一月记载。5165号光绪遂安县余长发誊清簿中光绪六年八月初九记载、光绪六年十二月二十日记载。5849号光绪遂安县余氏流水帐簿中光绪十四年六月初八日记载，光绪十四年七月初一日记载。
㊶清嘉庆至光绪遂安县卖田契，皆浙江博物馆藏。
㊸曾巩《隆平集》卷七。
㊹张英《恒产琐言》，《皇朝经世文编》卷三十六。
㊺钱泳《履园丛 话》卷四。
㊻康熙《仁和县志》卷五风俗。
㊼[美]黄宗智《中国经济史中的悖论现象与当前的规范认识危机》，载《史学理论研究》1993年第1期。
㊽民国《遂安县志》卷一方舆志·风俗。